

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 décembre 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Cherpillod et M. Maytain, juges
Greffière : Mme Umulisa Musaby

* * * * *

Art. 257d CO ; 257 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Lausanne, requérante, contre la décision rendue le 19 août 2025 par la Juge de paix du district de Lausanne dans la cause la divisant d'avec **K.Z.**_____, et **D.Z.**_____, tous deux à Lausanne, intimés, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par décision du 19 août 2025, dont les motifs ont été expédiés aux parties pour notification le 26 septembre 2025 et notifiés à la B. _____ (ci-après : la bailleresse ou l'appelante) le 29 suivant, la Juge de paix du district de Lausanne (ci-après : la juge de paix ou la première juge) a déclaré irrecevable la requête d'expulsion en cas clairs déposée le 3 juin 2025 par la bailleresse contre K.Z. _____ et D.Z. _____ (ci-après : les locataires ou les intimés) (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 780 fr. (II), à la charge de la requérante (III), dit que celle-ci verserait aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 1'200 fr. à titre de dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

Saisie d'une requête pour non-paiement de loyer alors que les locataires l'avaient consigné, la première juge a considéré, en substance, que, quand bien même les locataires avaient reconnu qu'ils n'avaient pas menacé par écrit la bailleresse de consigner leurs loyers, il n'était pas insoutenable de prétendre, compte tenu du fait que cette dernière niait l'existence des défauts et n'avait rien fait pour y remédier, que cette démarche formelle aurait été vaine et que, partant, ils pouvaient y renoncer (art. 108 ch. 1 CO) sans que cela n'affecte la régularité de la consignation des loyers. Pour la première juge, ni les faits ni la situation juridique n'étaient clairs, ce qui justifiait de ne pas entrer en matière sur la requête de la bailleresse.

B. Par appel du 9 octobre 2025, la bailleresse a conclu, avec suite de frais judiciaires et dépens, à la réforme de la décision attaquée en ce sens que sa requête d'expulsion du 3 juin 2025 soit admise, ordre étant donné aux locataires de quitter et de rendre libres immédiatement les objets loués et qu'à défaut d'exécution volontaire, ils y soient contraints par la force selon les règles prévues par l'art. 343 CPC.

Les intimés n'ont pas été invités à procéder.

Par avis du 24 novembre 2025, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base de la décision attaquée, complétée par les pièces du dossier :

1. Les parties sont liées, depuis le 10 octobre 2017, par un contrat de bail portant sur un appartement de trois pièces au troisième étage de l'immeuble sis au Q*** 36, à Lausanne. Le même jour, elles ont conclu un second contrat de bail à loyer portant sur une place de parc intérieure située au Q*** 34, à Lausanne.

Le loyer mensuel de l'appartement s'élève à 1'132 fr., y compris un acompte de chauffage et eau chaude de 135 fr., tandis que celui de la place de parc a été arrêté à 150 francs. Les deux contrats prévoient que le loyer est payable d'avance.

2. Le 15 juillet 2023, les intimés ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après : la commission de conciliation), invoquant l'existence de défauts de la chose louée. Une audience a été fixée le 2 février 2024.

Par courriel du 22 janvier 2024, les intimés ont demandé à la G. _____ Lausanne[...] (ci-après : la représentante de la bailleuse ou la gérance) l'accès aux décomptes de charges détaillés des années antérieures.

Par courriers recommandés du même jour, la représentante de la bailleuse a signifié aux locataires la résiliation de leurs contrats de bail pour le 30 avril 2024.

L'audience du 2 février 2024 par-devant la commission de conciliation n'ayant abouti à aucun accord, les intimés ont saisi le 11 mars

2024 le Tribunal des baux, concluant notamment à l'annulation de la résiliation du 22 janvier 2024.

Lors de l'audience du 13 mai 2024 tenue devant le Tribunal des baux, les parties ont signé une transaction, ratifiée pour valoir jugement entré en force et exécutoire, dont la teneur est notamment la suivante :

*"I. Les résiliations des baux portant sur l'appartement de 3 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble sis Q*** 36, à Lausanne, et la place de parc intérieure n° 27 sise à la même adresse, données par la demanderesse B. _____ Lausanne aux défendeurs K.Z. _____ et D.Z. _____ le 22 janvier 2024 sont valables.*

II. Une seule et unique prolongation est accordée aux défendeurs jusqu'au 31 juillet 2027. Les défendeurs s'engagent à restituer l'appartement et la place de parc libres de toutes personnes et de tout bien leur appartenant le 31 juillet 2027 au plus tard. (...).

(...)

V. Toute correspondance utile sera adressée par les défendeurs exclusivement au service technique à l'adresse aaa@aaa.ch. La demanderesse s'engage à en accuser réception sous cinq jours ouvrables et à prendre les mesures utiles respectivement nécessaires dans un délai raisonnable. Si les parties rencontrent des difficultés en lien avec ces échanges, elles prendront contact avec Me M. _____.

(...).

VII. La demanderesse s'engage à fournir aux défendeurs une carte de lessive supplémentaire (...).

(...)."

3. N'ayant pas obtenu les décomptes de charges détaillés réclamés à plusieurs reprises, les intimés ont saisi le 10 mars 2024 la commission de conciliation.

Le 18 décembre 2024, après l'échec de la conciliation, les intimés ont saisi le Tribunal des baux en contestant l'ensemble des décomptes de charges depuis leur entrée dans l'appartement.

Par jugement du 11 juin 2025, rendu sous la forme d'un dispositif, le Tribunal des baux a condamné la bailleuse à verser aux locataires la somme de 2'368 fr. 32, correspondant aux frais accessoires indûment perçus. Les motifs de ce jugement n'ont pas encore été communiqués aux parties.

4. a) Par courriers des 26 mars, 1^{er} avril, 5 juin, 18 juin et 4 septembre 2024, ainsi que par nombreux courriels, les locataires se sont plaints auprès de la gérance de plusieurs problèmes concernant notamment l'utilisation de la buanderie, la hotte de la cuisine, le local à poubelles, des odeurs de brûlé et l'interphone de l'immeuble.

b) Le 10 décembre 2024, les locataires se sont étonnés, par courriel, auprès de la gérance de ne pas avoir encore reçu les factures de loyer pour l'année 2025. Le lendemain, la gérance leur a répondu que les QR-factures 2025 étaient en cours d'envoi.

c) Par courrier du 13 décembre 2024, les locataires ont sollicité une réduction de loyer de 20 % à compter du 1^{er} juin 2024. A l'appui de cette demande, ils ont rappelé qu'ils devaient supporter, depuis plusieurs mois, des indisponibilités des salles d'étendage dans la buanderie et qu'ils avaient dû faire face à des problèmes d'interphone ; ils ont en outre rappelé qu'ils avaient signalé aux mois de juin 2024 des odeurs de brûlé dans leur appartement pour lesquelles rien n'avait été fait.

e) Par courrier du 19 décembre 2024, la représentante de la bailleuse leur a répondu qu'elle contestait tout défaut de la chose louée et droit à une réduction de loyer. Elle a par ailleurs rappelé que la convention du 13 mai 2024, valait jugement entré en force.

f) Par courrier du 21 janvier 2025, les locataires ont indiqué, à l'attention de la représentante de la bailleuse, que celle-ci n'avait rien entrepris concernant l'empêchement d'utiliser la salle d'étendage dans la buanderie ; ils lui reprochaient de plus de ne pas respecter le délai de réponse de cinq jours convenu dans la transaction judiciaire susmentionnée (au chiffre 2 *supra*), l'ont mise en demeure de prendre les mesures nécessaires pour qu'ils puissent utiliser la chose louée conformément à leur contrat de bail et ont réitéré leur demande de baisse de loyer jusqu'à la résolution définitive du défaut annoncé.

g) Les locataires n'ayant reçu que la QR-facture pour le mois de janvier 2025, ils ont demandé à la gérance, par courriel du 29 janvier 2025, de leur transmettre rapidement la facture pour le mois de février 2025 ainsi que les autres factures relatives au premier semestre 2025.

5. Le 30 janvier 2025, ils ont consigné les loyers du mois de février 2025 auprès de la Banque N. _____, ce dont a été avisée la bailleuse.

Par courriel du 31 janvier 2025, la gérance a rappelé aux locataires qu'à partir de 2025, l'envoi des QR codes nécessaires au paiement était restreint et qu'ils avaient accès à un espace personnel aménagé sur le site internet de la gérance où ils pouvaient télécharger le QR code pour payer le loyer.

Le 25 février 2025, les intimés ont saisi, en temps utile, la commission de conciliation, requérant que les loyers consignés ne soient libérés qu'une fois que leurs demandes, qu'ils énuméraient ensuite, seraient remplies.

6. Le 12 février 2025, la gérance a adressé aux locataires un rappel pour les loyers du mois de février 2025.

Par courriers recommandés du 20 février 2025, elle les a mis en demeure de s'acquitter, dans un délai de trente jours, des montants de 1'132 fr. et de 150 fr., à défaut de quoi les deux contrats de bail seraient résiliés conformément à l'art. 257d CO.

Par courrier du 21 février 2025, l'intimée a fait part à la gérance de son étonnement quant à la mise en demeure précitée, dans la mesure où le loyer avait été consigné.

Par courriers recommandés du 2 avril 2025, la gérance a signifié aux locataires des formules officielles portant la résiliation extraordinaire de leurs contrats de bail pour le 31 mai 2025, motif pris du défaut de paiement du loyer.

Par courrier du 9 avril 2025, la gérance a contesté que les locataires eussent valablement consigné leurs loyers.

Le 29 avril 2025, les locataires ont saisi la commission de conciliation d'une requête complémentaire tendant notamment à ce qu'il soit constaté que la consignation de loyer exécutée le 30 janvier 2025 est valable, que la résiliation de bail notifiée le 2 avril suivant est abusive, infondée et sans effet juridique et qu'elle constitue une mesure de représailles contraire aux art. 271 et 271a CO et à ce que cette résiliation soit déclarée nulle et non avenue.

7. Le 3 juin 2025, date fixée par la gérance pour l'état des lieux de sortie, la gérance s'est présentée au domicile des locataires, qui ont refusé de restituer les locaux et ont fait appel à la police.

Par courrier du 12 juin 2025, la gérance a indiqué aux locataires accuser réception de leur versement de 1'132 fr. reçu sur le compte de consignation, précisant que ce versement ainsi que tout versement subséquent était considéré comme indemnité pour occupation illicite.

Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 24 juin 2025, le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne a interdit à la représentante de la bailleuse et à ses employés de pénétrer dans le logement des intimés.

8. a) Le 3 juin 2025, l'appelante a déposé devant la juge de paix une requête d'expulsion en cas clairs contre les intimés, concluant à ce qu'ordre leur soit donné de quitter et de rendre immédiatement libres l'appartement et la place de parc, objets des contrats de bail à loyer, et à ce qu'ils soient contraints, à défaut de s'exécuter volontairement, de s'exécuter par la force, conformément à l'art. 343 CPC.

Le 28 juillet 2025, les intimés, invoquant que les conditions des art. 257 CPC et 257d CO n'étaient pas remplies et que la résiliation des contrats de bail était abusive, ont conclu au rejet de la requête en cas clairs.

b) Le 19 août 2025, la juge de paix a tenu une audience, lors de laquelle les parties, d'entente entre elles, ont été entendues séparément.

aa) Le représentant de l'appelante, BC. _____, a indiqué que les motifs ayant conduit les intimés à consigner le loyer n'avaient pas été d'emblée flagrants. Selon sa compréhension postérieure à la consignation, cela serait en lien avec un usage non conforme de la buanderie par d'autres locataires durant les heures de lessive des intimés. Il a confirmé que la bailleuse recevait mensuellement un relevé de l'établissement de consignation en lien avec les loyers versés sur le compte de consignation.

bb) Les intimés ont expliqué que le loyer avait été consigné car ils ne pouvaient pas utiliser la buanderie correctement. Chaque semaine, d'autres locataires l'utilisaient à leur place. Comme rien n'avait été fait et que le « défaut » était nié, ils n'avaient pas jugé nécessaire de menacer formellement l'appelante d'une consignation avant de le faire. Les « défauts » persistaient encore au jour de l'audience. L'intimé avait senti que la bailleuse souhaitait résilier le bail compte tenu de la problématique

des QR-factures. L'intimée tenait la résiliation du 2 avril 2025 pour des représailles en lien avec les prétentions émises sur les frais accessoires.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert, dans les affaires patrimoniales, contre les décisions finales de première instance si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC). En cas de litige portant sur la question de savoir si les conditions d'une expulsion selon la procédure en protection des cas clairs sont réalisées, la valeur litigieuse correspond au retard causé par l'appel à la procédure sommaire, dont il y a lieu en principe de fixer la durée à six mois ; lorsque la validité de la résiliation est contestée, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, soit en principe pendant trois ans (ATF 144 III 346 consid. 1.2.1 et 1.2.2.3, JdT 2019 II 235 ; parmi d'autres : CACI 15 mai 2024/211).

En procédure sommaire, soit notamment en matière de cas clairs (art. 248 let. b CPC), l'acte, écrit et motivé, doit être introduit dans les dix jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 CPC) auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]).

1.2 En l'espèce, la validité des résiliations est contestée et les loyers des locaux litigieux s'élèvent à 1'282 fr., de sorte que la valeur litigieuse ouvrant la voie de l'appel est atteinte et c'est à bon droit que l'appelante ne s'est pas fiée à l'indication de voies de droit erronée figurant au pied de la décision attaquée. Déposé en temps utile, l'appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

2.2 La procédure de protection dans les cas clairs prévue à l'art. 257 CPC permet d'obtenir rapidement une décision ayant l'autorité de la chose jugée et la force exécutoire lorsque la situation en fait et en droit n'est pas équivoque (ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_385/2022 du 14 février 2023 consid. 3.2).

Aux termes de l'art. 257 al. 1 CPC, le tribunal admet l'application de la procédure sommaire de protection dans les cas clairs lorsque l'état de fait n'est pas litigieux ou peut être immédiatement prouvé (let. a) et que la situation juridique est claire (let. b). Si ces conditions ne sont pas remplies, le tribunal n'entre pas en matière sur la requête (art. 257 al. 3 CPC) et la

déclare irrecevable. Il est exclu que la procédure aboutisse au rejet de la prétention du demandeur avec autorité de la chose jugée (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 140 III 315 consid. 5.2.3 et 5.3).

La recevabilité de la procédure de protection dans les cas clairs est donc soumise à deux conditions cumulatives.

Premièrement, l'état de fait n'est pas litigieux lorsqu'il n'est pas contesté par le défendeur. Il est susceptible d'être immédiatement prouvé lorsque les faits peuvent être établis sans retard et sans trop de frais. En règle générale, la preuve est rapportée par la production de titres, conformément à l'art. 254 al. 1 CPC. Il ne s'agit pas d'une preuve facilitée : le demandeur doit apporter la preuve certaine (« *voller Beweis* ») des faits justifiant sa prétention ; la simple vraisemblance ne suffit pas. Si le défendeur soulève des objections et exceptions motivées et concluantes (« *substanziert und schlüssig* ») qui ne peuvent être écartées immédiatement et qui sont de nature à ébranler la conviction du juge, la procédure du cas clair est irrecevable (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 620 consid. 5.1.1).

Secondement, la situation juridique est claire lorsque l'application de la norme au cas concret s'impose de façon évidente au regard du texte légal ou sur la base d'une doctrine et d'une jurisprudence éprouvées (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2, 620 consid. 5.1.1 et 728 consid. 3.3). En règle générale (cf. toutefois TF 4A_185/2017 du 15 juin 2017 consid. 5.4 et les réf. cit.), la situation juridique n'est pas claire si l'application d'une norme nécessite un certain pouvoir d'appréciation du juge ou si celui-ci doit rendre une décision fondée sur l'équité qui intègre les circonstances concrètes (ATF 144 III 462 consid. 3.1 ; ATF 141 III 23 consid. 3.2 ; ATF 138 III 123 consid. 2.1.2 ; TF 4A_273/2012 du 30 octobre 2012 consid. 5.1.2, non publié *in* ATF 138 III 620).

3. Dans un premier grief, l'appelante soutient que l'état de fait constaté par la première juge est incomplet, en ce sens qu'il omet de citer une partie du contenu de la lettre qu'elle avait adressée aux intimés le 19

décembre 2024. De fait, la décision attaquée ne mentionne pas le passage suivant : « [N]ous vous rappelons avoir de manière systématique donné suite à vos interpellations. » que l'appelante offrait à titre de preuve de son allégué selon lequel la bailleuse avait toujours donné suite aux interpellations des intimés. Cela étant, la question n'est pas de savoir ce qui a été allégué, mais ce qui est établi. Or, l'allégué n'est pas prouvé par cette seule assertion de l'appelante contenue dans le passage précité (cf. *infra* consid. 5.3). Il n'y a dès lors pas lieu de compléter l'état de fait sur ce point.

4. En droit, l'appelante plaide que la juge de paix a retenu à tort que les intimés avaient rendu suffisamment vraisemblable leur objection selon laquelle la consignation des loyers qu'ils ont opérée le 30 janvier 2025 était censée valoir paiement du loyer, à telle enseigne que la résiliation extraordinaire des contrats n'était pas efficace faute de retard dans le paiement du loyer.

Dans sa requête, l'appelante conteste la régularité formelle de la consignation sur deux points : d'une part, les intimés n'auraient pas été suffisamment précis quant aux défauts dont ils réclamaient la suppression ; d'autre part, ils ne pouvaient pas faire l'économie de lui impartir par écrit un délai pour les réparer.

4.1

4.1.1 En cas de résiliation du bail pour défaut de paiement du loyer ou de frais accessoires échus (par quoi il faut entendre les acomptes provisionnels ou les montants forfaitaires convenus) au sens de l'art. 257d CO, le bailleur peut requérir, par la procédure de protection dans les cas clairs de l'art. 257 CPC, aussi bien l'expulsion du locataire (art. 267 al. 1 CO) que le paiement de créances pécuniaires (TF 4A_234/2022 du 21 novembre 2022 consid. 4).

Selon l'art. 257d al. 1 CO, lorsque, après la réception de la chose, le locataire a du retard pour s'acquitter d'un terme ou de frais accessoires échus, le bailleur peut lui fixer par écrit un délai de paiement et

lui signifier qu'à défaut de règlement dans ce délai, il résiliera le bail. Le délai doit être d'au moins trente jours pour les baux d'habitations ou de locaux commerciaux. L'art. 257d al. 2 CO spécifie que, faute de paiement dans le délai fixé, les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de trente jours pour la fin d'un mois, cela même si l'arriéré a été finalement payé (TF 4A_436/2018 du 17 janvier 2019 consid. 5.1 et les réf. cit.). Si, en revanche, l'une des conditions d'application de l'art. 257d CO n'est pas réalisée, le congé est inefficace (Lachat et *al.*, Le bail à loyer, 2019, p. 879, n. 2.3.5).

4.1.2 En ce qui concerne l'expulsion du locataire, c'est-à-dire la restitution de la chose louée (art. 267 al. 1 CO), le bailleur doit alléguer et prouver, conformément à l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), les conditions de l'art. 257d CO (faits générateurs de droit ; « *rechtserhebende Tatsachen* »). L'expulsion du locataire présuppose que le bail ait valablement pris fin, puisque l'extinction du bail est une condition du droit à la restitution des locaux (art. 267 al. 1 CO ; TF 4A_234/2022 précité consid. 4.1). La demeure du locataire, au sens de l'art. 257d CO, suppose que la créance du bailleur soit exigible et que le locataire soit en retard dans l'exécution de l'obligation y relative. Si l'une de ces deux conditions cumulatives n'est pas réalisée, le délai de paiement imparté au locataire par le bailleur en application de l'art. 257d al. 1 CO reste sans effet. Il y a retard lorsque le paiement d'une prestation exigible n'est pas encore accompli au terme prévu. Point n'est besoin d'une interpellation du créancier, à l'inverse de ce que l'art. 102 al. 1 CO prescrit pour la mise en demeure ordinaire du débiteur (TF 4A_566/2011 du 6 décembre 2011 consid. 3.1 ; CACI 10 avril 2024/156 consid. 3.3).

Il appartient, en revanche, au locataire d'invoquer les faits dirimants ou destructeurs, en invoquant des objections ou des exceptions, comme l'extinction de sa dette ou la compensation avec une contre-créance (TF 4A_376/2021 du 7 janvier 2022 consid. 4.2.1).

4.2 Aux termes de l'art. 259g CO, le locataire d'un immeuble qui exige la réparation d'un défaut doit fixer par écrit au bailleur un délai

raisonnable à cet effet ; il peut lui signifier qu'à défaut de réparation dans ce délai, il consignera auprès d'un office désigné par le canton les loyers à échoir. Le locataire avisera par écrit le bailleur de son intention de consigner le loyer (al. 1). Les loyers consignés sont réputés payés (al. 2).

Le loyer valablement consigné est réputé payé (art. 259g al. 2 CO). Cela suppose toutefois que le locataire ait menacé le bailleur de consigner le loyer à l'échéance du délai imparti pour remédier aux défauts de la chose louée. Nonobstant le caractère d'apparence potestative du texte légal, la menace écrite préalable de consignation de loyer est en effet une condition impérative de validité de la consignation (TF 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2 ; TF 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1, MRA 1/04 pp. 10 ss ; Giavarini, *in* Das Schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 5^e éd. 2025 [ci-après : SVIT-Kommentar], p. 385, n. 20 et les réf. cit. ; Lachat et *al.*, *op. cit.*, p. 337, n. 7.3.4 et les réf. cit.). Lorsqu'il est évident que la démarche sera sans effet, le locataire peut se dispenser d'impartir au bailleur un délai raisonnable et/ou de le menacer de consigner le loyer (en application analogique de l'art. 108 ch. 1 CO).

5.

5.1 Le premier grief selon lequel les intimés n'auraient pas suffisamment précisé les défauts dont ils réclamaient l'élimination est mal fondé. La première juge a constaté que, tout au long de l'année 2024, les intimés s'étaient plaints de plusieurs problèmes concernant notamment l'utilisation de la buanderie, la hotte de leur cuisine, le local à poubelles, la présence d'odeur de brûlé dans leur appartement et l'interphone de l'immeuble. Dans son courrier du 19 décembre 2024, la gérance s'est limitée à leur faire observer qu'elle avait systématiquement donné suite à leurs interpellations, sans émettre la moindre réserve quant au degré de précision avec lequel les plaintes des intimés étaient formulées, de sorte que la critique n'apparaît pas fondée. En outre et contrairement à ce que soutient l'appelante, on ne voit pas que les défauts que les intimés dénonçaient soient de ceux pour lesquels la consignation n'est pas admissible, puisque la jurisprudence admet que la consignation du loyer est possible pour le défaut résultant du fait que des voisins ou des tiers causent

des désagréments au locataire qui excèdent les limites de la tolérance (CdB 2000 p. 21 ; TF 4C.106/2002 du 18 juin 2002 consid. 3.2), ce qui pouvait être le cas s'agissant des difficultés auxquelles les intimés se disaient confrontés dans l'utilisation de la buanderie de l'immeuble. La condition de l'invocation d'un défaut réparable paraît réalisée et la consignation de loyer opérée par les intimés échappe à la critique de ce point de vue.

5.2 S'agissant de la fixation d'un délai raisonnable au bailleur pour réparer les défauts (art. 259g al. 1 CO), l'appelante ne conteste pas que l'art. 108 ch. 1 CO – qui prescrit que la fixation d'un délai n'est pas nécessaire lorsqu'il ressort de l'attitude du débiteur que cette mesure serait sans effet – puisse être appliqué par analogie dans le cas d'espèce, à juste titre dès lors que tant la jurisprudence (TF 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 4.2 ; TF 4C.264/2003 du 3 décembre 2003 consid. 3.1) que la doctrine (Giavarini, op. cit., n. 22 *ad* art. 259g CO ; Lachat et *al.*, op. cit., p. 338 ; Weber, *in* Widmer Lüchinger et al. [éd.], Obligationenrecht I, Basler Kommentar, 7^e éd. 2020, n. 6 *ad* art. 259g CO ; Giger, Die Miete, art. 256-259i OR, Berner Kommentar, 2015, n. 21 *ad* art. 259g CO) l'admettent. La fixation d'un délai peut être tenue pour une démarche inutile lorsque le refus du débiteur de s'exécuter apparaît claire et définitif, mais pas s'il demande lui-même un délai, s'il affirme qu'il ne peut s'exécuter pour l'instant ou s'il émet des doutes quant à la validité du contrat (ATF 110 II 141 consid. 1 b). Il s'agit donc de formuler, à partir du comportement passé et présent du débiteur, un pronostic quant à son comportement futur s'agissant de l'exécution de son obligation ; le créancier doit disposer d'indices concluants à cet égard, qui permettront au juge, en cas de contestation, de rendre, sous l'angle de la vraisemblance, une décision en équité (« *Ermessensscheid* » : Weber/Emmenegger, Berner Kommentar, n. 11 *ad* art. 108 CO).

5.3 En l'occurrence, c'est à bon droit que la juge de paix a considéré que l'objection des intimés selon laquelle ils n'étaient pas en retard dans le paiement de leurs loyers en raison de la consignation qu'ils avaient opérée était suffisamment rendue vraisemblable pour faire échec à la protection de la prétention que l'appelante entendait obtenir par la voie des cas clairs

(ATF 138 III 620 consid. 5.1.1 ; TF 4A_489/2024 du 25 novembre 2024 consid. 1.7.2.1). Il n'est en effet pas établi que l'appelante serait entrée en matière sur les plaintes qu'ont élevées les intimés tout au long de l'année 2024, étant entendu - quoi qu'elle en pense - que le seul fait que la représentante de la bailleresse l'ait affirmé dans sa lettre du 19 décembre 2024 est impropre, comme déjà dit, à prouver l'allégation correspondante. Par ailleurs, dans cette même lettre, la gérance signifiait sans équivoque aux intimés qu'elle contestait « *tout défaut de la chose louée* », manifestant de la sorte clairement son refus d'entrer en matière sur les prétentions des locataires, qui pouvaient légitimement déduire de cette prise de position qu'il n'y avait aucun effet positif à escompter de la fixation d'un délai d'exécution, même assorti de la menace de consignation et, partant, se croire fondés à faire l'économie d'une telle démarche. En d'autres termes, l'objection des intimés consistant à soutenir que la consignation des loyers est intervenue régulièrement nonobstant le fait qu'elle avait été opérée sans qu'un délai ait été imparti à l'appelante pour s'exécuter est suffisamment motivée et convaincante pour faire obstacle à l'application de la procédure en cas clairs, constat qui s'impose d'autant plus que, comme on l'a vu, l'application de l'art. 108 ch. 1 CO suppose qu'il soit fait appel à la libre appréciation du juge.

Ce second grief doit donc être rejeté, ce qui scelle le sort de l'appel.

6. Il en résulte que l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté sans échange d'écritures (art. 312 al. 1 CPC *a contrario*).

Les frais judiciaires de la procédure d'appel, arrêtés à 700 fr. (art. 62 al. 1 et 3 TFJC), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, dès lors que les intimés n'ont pas été invités à procéder.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 700 fr. (sept cents francs), sont mis à la charge de l'appelante B._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Nicolas Saviaux (pour B._____),
- Me Laura Emonet (pour K.Z._____ et D.Z._____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge de paix du district de Lausanne.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel

subsidaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :